

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 141 (2015)  
**Heft:** 13-14: Hunziker-Areal Zürich : die bessere Vorstadt?

**Artikel:** Die neue Gründerzeit  
**Autor:** Glanzmann Gut, Jutta  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-514966>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 29.01.2026

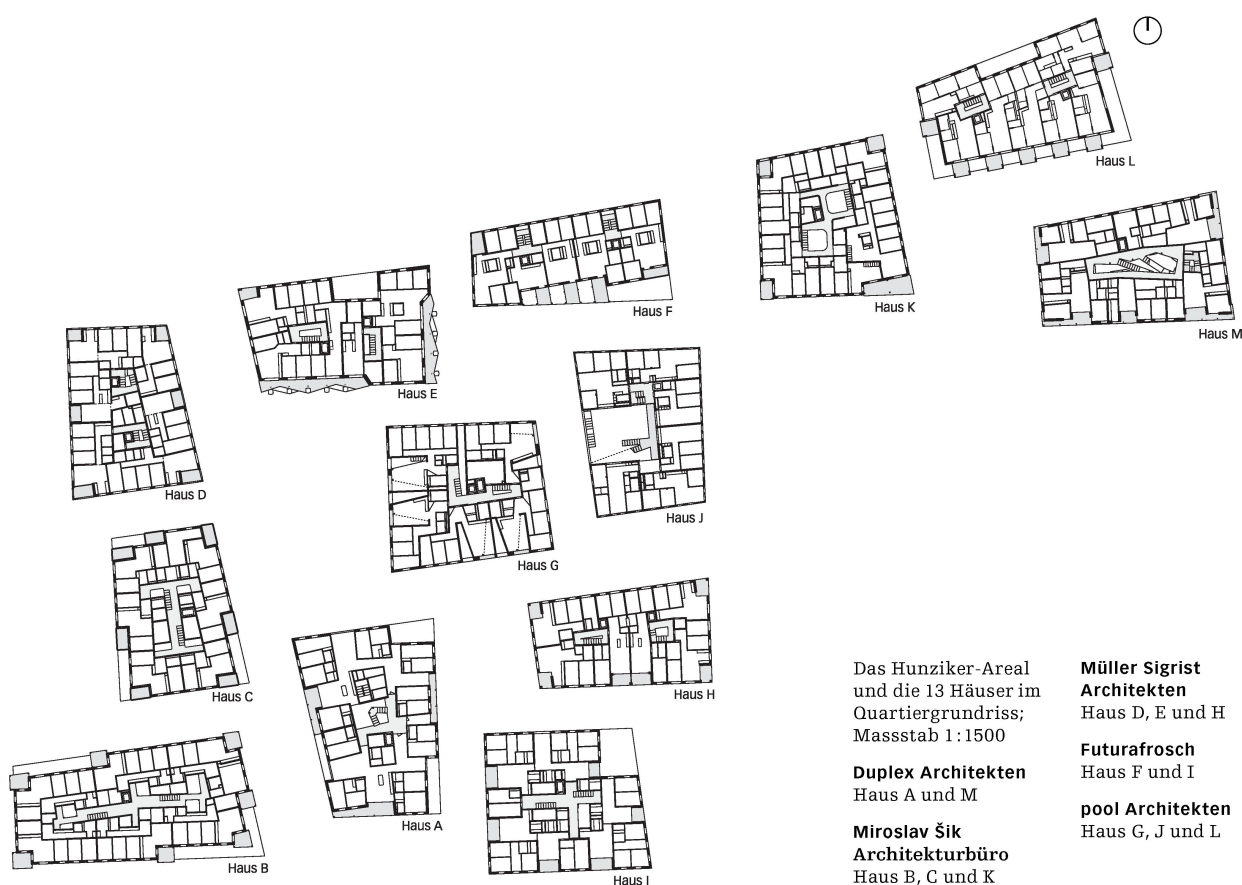
**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

STÄDTEBAU

# Die neue Gründerzeit

Der Norden von Zürich wirkt wenig wohnlich und ist zwingend auf eine qualitative Weiterentwicklung angewiesen. Mittendrin setzt das Hunziker-Areal nun auf eine urbane räumliche Dichte, sowohl auf der Ebene Quartier als auch in den Wohnungsgrundrissen.

Text: Jutta Glanzmann Gut



Plan: Arge Futurafrosch und Duplex Architekten

Vor acht Jahren feierte der gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt Zürich sein 100-Jahr-Jubiläum und sammelte Ideen zur Zukunft des genossenschaftlichen Wohnens. Dies trug zur Gründung der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» bei und zur Absicht, eine in vielen Belangen neuartige Siedlung zu gestalten. Auf der rund 40000 m<sup>2</sup> grossen Gewerbebrache «Hunziker-Areal» in Zürich Nord sollte qualitätsvoller, urbaner Raum zum Leben

und Arbeiten entstehen, in Verbindung mit ökologischen und sozialen Zielen (vgl. «Verzicht ist auch eine Form der Reduktion», S. 33, und «Ausgewählte Bewohnerschaft», S. 35). Seit vergangenem November ziehen die Bewohner ein; am ersten Juliwochenende findet das Eröffnungsfest auf dem Hunziker-Platz statt. Genau dort lässt sich die Idee des städtebaulichen Entwurfs, statt einer Siedlung ein Stück Stadt zu schaffen, erstmals überprüfen. Der regelmässig zitierte Referenzort für den neuen Wohnkern war nämlich der Idaplatz im

## «Frei interpretierbare Randbedingungen»

**Jutta Glanzmann Gut:** *Wie schätzen Sie rückblickend die Dialogphase ein?*

**Andreas Hofer:** Zu Beginn stand die Frage im Raum, wie sich der städtebauliche Entwurf mit den verschiedenen Hausideen zu einem stimmigen Ganzen entwickeln lässt. Die Diskussionen umfassten ein intensives Aushandeln und ein gemeinsames Entwickeln. Die Atmosphäre war gut und konstruktiv. Ein Glücksfall war auch, dass alle Büros aus Zürich stammen; man kennt sich und kommuniziert effizient.

*Abschied nehmen vom ersten Entwurf musste niemand?*

Alle mussten nach dem Wettbewerb nochmals einen Projektschritt zurück und die Einzelgebäude hinsichtlich des städtebaulichen Entwurfs überprüfen. Eine wichtige Grundlage für die Gespräche waren die mit dem Baukollegium abgesprochenen, sehr frei interpretierbaren Randbedingungen: Mit einer städtebaulichen Studie haben wir vor dem Wettbewerb ausgelotet, ob und wie weit wir uns von den bislang quartiertypischen Mäanderbauten entfernen dürfen (vgl. TEC21 44/2009). Meine

Einschätzung ist, dass alle Beteiligten die Konzeption grundsätzlich positiv wahrgenommen haben. Danach wurde es wesentlich schwieriger.

**Weshalb?**

Während des Planungs- und Bauprozesses machten sich die unterschiedlichen Kulturen der einzelnen Architekturbüros stärker bemerkbar. Fragen der Qualitätssicherung und Kosten standen im Vordergrund. Das war eine grosse Herausforderung.

**Wie war der Planungs- und Bauprozess organisiert?**

Die Baugenossenschaft zog einen externen Bauherrenvertreter bei, für das Aushandeln der Architektenverträge und zur Vorbereitung der Totalunternehmerausschreibung. Die Projektstandardisierung und die Optimierung der Kosten verliefen eigentlich recht gut. Der TU hat selbst einen Katalog mit Sparmassnahmen vorgelegt, ohne das Projekt wesentlich infrage zu stellen. Die Übergabe des Projekts von der Baugenossenschaft an den TU war jedoch aufgrund der Grösse des Projekts und der Anzahl Beteiligter schwierig. Es brauchte beispielsweise mehrere Büros für die Fachplanung der Gebäudetechnik, was zu einem grossen Kommunikationsaufwand geführt hat.

**Was ist Ihr persönliches Fazit zum Bauprozess?**

Die Erfahrungen lassen sich nicht verallgemeinern, das Projekt ist zu einzigartig. Die ausserordentlich hohen Anforderungen, etwa im Gebäudetechnikbereich, haben uns zu schaffen gemacht. Komfort, Kosten und energetische Ziele verursachen oft Widersprüche. Die von uns angestrebte Standardisierung ist leider nur teilweise – zum Beispiel bei den Kücheneinbauten – gelungen. Im Bereich der Aussenhülle wäre das Potenzial für gemeinsame Lösungen viel grösser gewesen: Man hat das Naheliegende nicht mehr gesehen. •



**Andreas Hofer**, Geschäftsleitung Baugenossenschaft «mehr als wohnen» und Projektleiter Bau.

Zürcher Kreis 3. Dieser ist räumlich gefasst: Er zeichnet sich durch eine rundum laufende, dichte Bebauung von mehrgeschossigen Häusern aus, die trotz ihrer Unterschiedlichkeit durch die Ausbildung und Nutzung des Erdgeschosses, die Art der Dachabschlüsse und die dazwischen liegenden Regelgeschosse zusammengehalten werden. Gleichzeitig lebt der Platz davon, dass er Teil eines gut funktionierenden Stadtquartiers ist. Auch das Hunziker-Areal verbindet sich durch Wege, Strassen sowie grössere und kleinere Plätze mit der bestehenden Umgebung, die aber anders als der innerstädtische Kreis 3 typische Eigenschaften eines Stadtteils an der Grenze zur Agglomeration aufweist: grosse Büro- und Wohnbauten mit gesichtslosen Erschliessungsflächen, Industrie- und Gewerbebauten, breite Strassenräume und erste Ansätze einer kleinteiligeren Struktur mit öffentlichen Erdgeschossnutzungen wie Restaurants, die aber nur werktags geöffnet sind. Kehr-richtverbrennungsanlage, Bahnlinie und eine stark befahrene Strasse sind die weiteren Nachbarn in diesem beanspruchten Gebiet.

Trotzdem traut man dem Hunziker-Areal nun zu, dieses Konglomerat mit einem neuen räumlichen Schwerpunkt zu bereichern oder zumindest aufzubrechen. Die Wege von aussen ins Areal führen nicht einfach in eine Tiefgarage, sondern auf kleinere und grössere Plätze, die sich verengen und weiten, sowie auf Gassen und Gässchen. Der Aussenraum enthält spannungsreiche Sequenzen; die Häuser bieten daran angrenzend

Platz im Erdgeschoss für publikumsorientierte Nutzungen. Der vielfältige Freiraum und die unterschiedlichen Häuser sollen die Wahrnehmung von gewachsenen Strukturen im wenig attraktiven Entwicklungsgebiet betonen. Das räumliche Potenzial des Quartiers wirkt im Vergleich zur Umgebung geradezu innerstädtisch.

## Intensive Aushandlungsphase

Der Architekturwettbewerb betrat selbst Neuland: Es waren parallele Vorschläge für eine städtebauliche Konzeption und ein exemplarisches Einzelgebäude einzureichen. Ab Mai 2009 gingen die Gewinner Futura-frosch/Duplex Architekten (als Arbeitsgemeinschaft), Müller Sigrist Architekten, Architekturbüro Miroslav Šik und pool Architekten gemeinsam daran, räumliche Antworten für eine Durchmischung auf den zwei Massstabsebenen Stadtquartier respektive Wohnungsgrundrisse zu suchen (vgl. TEC21 7/2011). Die Wohnmodelle sollten die Vielfältigkeit und demografische Entwicklung der modernen Gesellschaft berücksichtigen (vgl. «Ausgewählte Bewohnerschaft», S. 35). Auch dieser Planungsprozess war zuvor selten gesehen (vgl. oben «Frei interpretierbare Rahmenbedingungen»): In einem intensiven halbjährigen Dialog handelten die Architekten zusammen mit den Verantwortlichen der Baugenossenschaft eine Lösung aus, die Hauskonzepte zu einem Ganzen zu verbinden. Diskussionspunkte waren unter





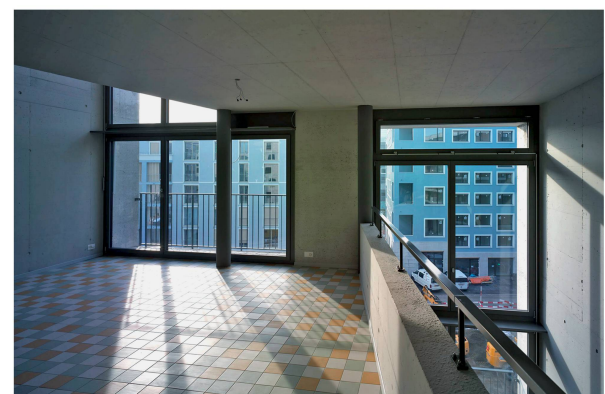
Unterschiedliche Grundrisse mit **(fast) einheitlicher Ausstattung** (oben: Haus B; unten: Haus K).



Die innere Erschliessung mit **Ein- und Ausblicken** für ein gemeinschaftliches Miteinander (Haus B).



**Grosszügige, offene Treppenhäuser** als Antwort auf die tiefen Gebäudevolumen (Haus K).



Sichtbare Materialisierungsvielfalt in **Holzbauweise** (oben: Haus J) und im **Dämmbetonhaus** (unten Haus G).



anderem ein Regelwerk für die teils sehr unterschiedlichen Häuser<sup>1</sup>, die Gestaltung der Erdgeschosses sowie die Nutzungsvarianten für den Aussenraum, basierend auf der Studie von Müller Illien Landschaftsarchitekten. Am Verhandlungsprozess war auch das Amt für Städtebau eingebunden. Abschliessend fand eine Besprechung mit der Wettbewerbsjury statt.

Die Abstimmung unter den Architekten scheint aber nicht immer gelungen. Der Wille zur formalen Gestaltung einzelner Fassaden wurde etwas stark angereizt (vgl. «Das Brockenhaus-Quartier», S. 30). Nicht abschliessend beurteilen lässt sich die Nutzung des Aussenraums. Dieser ist noch im Bau und durch temporäre Parkplätze belegt.

## Individuell und gemeinschaftlich

Das dichte Stück Stadt sollte jedoch auch im Innern der Gebäude funktionieren. Unter anderem waren Wohnungen für ein gemeinschaftliches Miteinander zu entwerfen respektive mit individueller Rückzugsmöglichkeit auszustatten. Exemplarisch stehen dafür die Satellitenwohnungen: Mehrere autonome Kleinstwohnungen gruppieren sich um gemeinsam nutzbare Flächen (Küche, Nasszelle, Aufenthaltsraum). Der Wohnungsspiegel ist breit gemischt vom Einzelstudio bis zur WG mit zwölf Zimmern; die Angebotsvielfalt enthält weitere Spezialitäten wie Duplexwohnungen oder überhohe Räume.

Trotz der grossen Dichte überraschen die insgesamt 370 Wohneinheiten immer wieder mit Aus- und Durchblicken ins Freie. Problematisch wird es, wenn die teils sehr tiefen Abmessungen der Baukörper und die gewählten Grundrissdispositionen dunkle Wohnräume entstehen lassen, wobei dies sehr stark von der gewählten Wohnungstypologie abhängt. Angesichts der moderaten Mieten verfügen die Wohnungen über einen guten Ausbaustandard, und generell ist die räumliche Qualität der Grundrisse sehr hoch. Die in den Wohnungen gewählten Materialien und Ausbauten sind in der Regel für alle Häuser gleich.

Eine zusätzliche Entdeckung sind die Treppenhäuser: In mehreren Bauten erschliessen grosszügige mehrgeschossige Räume die Wohnungen und bilden im Innern ein öffentliches Wegnetz. Sind die einen eher reduziert karg und entwickeln daraus ihre Anziehungskraft, erinnern andere an klassische Stadthäuser mit innerem Wandelgang. •

Jutta Glanzmann Gut,  
Architektin ETH und Fachjournalistin BR

### Anmerkung

<sup>1</sup> Häuser im Dialog. Ein Quartier entsteht. Projekt Hunziker-Areal, Baugenossenschaft «mehr als wohnen»; Arbeitsgemeinschaft FuturaFrosch und Duplex Architekten, Zürich 2010.

## Wohnen als Bühne

Wie lassen sich in den tiefen Gebäuden attraktive Grundrisse schaffen? Der wichtigste Faktor sind die grosszügigen, zenital belichteten Treppenhäuser. Sie bieten nicht nur einen Raum, auf den sich die innenliegenden Räume öffnen können, sondern auch eine Bühne für das Leben im Haus – das Projekt hiess ursprünglich «Fellini».

Beispielhaft für die Grundrisse steht das Haus I von FuturaFrosch. Die Struktur der Siedlung findet sich verkleinert in den Häusern wieder, Clusterwohnungen mit bis zu zwölf Zimmern bieten Platz für vielfältige Lebensformen. Ihre Basis bilden die 4,5-Zimmer-Wohnungen aus dem Regelgrundriss. (ms)



Oben: zwei **Satellitenwohnungen** im 1. Obergeschoss von Haus I. Grundriss im Mst. 1:400.

Unten links: **Regelgrundriss** Haus I im Mst. 1:800.